EXPEDIENTE ESP. LEGAL
CUADERNO: PRINCIPAL.
ESCRITO: 01.
SUMILLA DEMANDA DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

SEÑOR JUEZ DEL CIVIL DE TURNO DE JUSTICIA DE AREQUIPA.

JUDITH ARAUJO AQUINO, identificado con D.N.I. N° XXXXXXXX, con dirección domiciliaria en XXXXXXXX distritos de José Luis Bustamante Y Rivero, departamento y región de Arequipa señalando Domicilio Procesal en XXXXXXXX, Cercado de Arequipa; y con Casilla Electrónica N° XXXX; a usted, de la mejor manera digo:

I. NOMBRE Y DIRECCIÓN DOMICILIARIA DEL DEMANDADO:

La presente demanda va dirigida en contra de **BLANCA DOMITILA CUEVA FARFAN en representación de IBRAHIM ANDRE GUERRERO CUEVA** a quien se notificará en **XXXXXXXX, distrito de José Luis Bustamante y Rivero,** con la presente demanda, anexos y resolución admiraría que su despacho expedirá en su debido momento.

II. PETITORIO:

1.- Que mediante la presente acudo a su despacho a fin de solicitar tutela jurisdiccional paro promoverla resolución del contrato preparatorio de compra venta de una terreno ubicado en la Av. Lambramani s/n del distrito de José Luis Bustamante Rivero, inscrito en la ficha Registral N° 655296 hoy partida ficha registral N° 04010014 del registro de predio de la Zona Registral XII celebrado con la demandad **BLANCA DOMITILA CUEVA FARFAN en representación de IBRAHIM ANDRE GUERRERO CUEVA** con la demandante por el incumplimiento de la compra venta a futuro que no se realizó con fecha 14de enero del 2019.

2.- **Acumulativamente SOLCITO** a la demandada la devolución del monto de $ 100,000.00 (CIENTO MIL DÓLARES Y00/100), que se le entrego en garantía del bien inmueble antes descritos más costas y costos del proceso.

III. FUNDAMENTACIÓN FÁCTICA DE LA DEMANDA:

PRIMERO: Que, con fecho 14 de enero del 2016, la demandada celebro un contrato preparatorio de compra venta de un terreno Ubicado en la Av. Lambramani s/n del distrito de José Luis Bustamante Rivero, inscrito en la ficha Registral N° 655296 hoy partida ficha registral N° 04010014 del registro de predio de la Zona Registral XII.

Que la demandada en la **Segunda Clausula** nos hemos obligado a celebrar un contrato de compra venta a futuro respecto de una extensión de 1000 m2 mil metros cuadrados del inmueble cuya ubicación fundo rustico Miraflores ubicado en la Av. Lambramani s/n del distrito de José Luis Bustamante y Rivero inscrito en la ficha registral Nro. 655296 hoy partida registral N° 04010014 del registro de predio de la zona registral XII.

SEGUNDO: Que, estando que en la **cláusula cuarta:** *"Las partes convienen en estableces las condiciones del futuro contrato de compra venta del siguiente modo*

a) El precio por la transferencia del bien objeto de la compra venta será de US 300.000.00 (Trecientos Mil con 00/100 dólares americanos) que se pagará del siguiente modo

   A.1 mediante la imputación de garantía al precio de venta US 100.00.00 que la promitente compradora entrega al promitente vendedor a la suscripción del presente contrato Asimismo US 290.000.00 que serán entregados por la promitente compradora al promitente vendedor el 29 de febrero del 2016.

   A.2 a la suscripción del contrato definitivo US 10.000.00

b) El bien objeto de la compra venta es el área de 1000 m2 (unos mil cuadrados) que forma parte del inmueble cuya ubicación consta en el esquema que suscrito por las partes y forma parte integrante de este contrato.

c) El inmueble será transferido sin gravámenes que afectan la propiedad y/o posesión del bien objeto de la compra venta.

TERCERO: Qué, a la **Quinta Clausula** ***"La promitente compradora entrega en calidad de garantía de seriedad de oferta a favor el promitente vendedor la suma de US J 00.00.00 conforme lo acordado en la cláusula cuarta punto a) sub punto a, 1*** En esta misma clausula se especifica las partes dejan establecido que al suscribirse el contrato definitivo el monto entregado en garantía se imputara al precio de venta

Asimismo, se indica en esta misma cláusula en CASO DE NO

CELEBRAR EL CONTRATO DEFINITIVO EL PROMITENTE VENDEDOR ESTARÁ OBLIGADO A DEVOLVER EL DINERO DEJANDO EN GARANTÍA A LA PROMITENTE COMPRADORA.

CUARTO: Que, después del haberle insistido verbalmente a la representante del señor **IBRAHIM ANDRE GUERRERO CUEVA la señora BLANCA DOMITILA CUEVA FARFAN** en varias oportunidades para cumplir con dicho contrato de compra venta siempre me evadía constantemente y así pasándose el tiempo de los tres años y más lo señora me indicaba que su hijo tenía que llegar del extranjero que él tenía que hacer la compra venta siendo así han pasado mucho tiempo y se me hizo imposible seguir conversando sin ninguna respuesta.

IV.- FUNDAMENTOS JUIDICOS:

1.- CODIGO CIVIL:

-Artículo 1352ª.- perfección de contratos

Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes excepto aquellos que además deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad.

-Articulo 1361 Obligatoriedad de los contratos

Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.

-Articulo 1362 Buena fe

Los contratos deben negociarse celebrarse y ejecutarse según las reglas de lo buena fe y común intención de las partes.

-Articulo 1370 ª.- Resolución

Lo resolución deja sin efecto un contrato valido por causal sobreviniente a su celebración.

-Artículo 1402 ª.- Objeto del contrato

El objeto del contrato consiste en crear regular modificar al extinguir obligaciones.

-Articulo 1403 ª.- Obligación licita y prestación posible La obligación es objeto del contrato debe ser licita.

La prestación en que consiste la obligación y el bien que es objeto de ella deben ser posibles.

-Articulo 1414ª.- Compromiso de contratar

Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo.

-Articulo 1415 ª.- Contenido del compromiso de contratar

El compromiso de contratar debe contener por lo menos los elementos esenciales del contrato definitivo.

- Código Procesal Civil:

- Artículos 424° y 425°; señala todos los requisitos y anexos que debe reunir toda demanda.

V. MONTO DEL PETITORIO:

De acuerdo a lo precisado en el petitorio el monto será US. 100,000.00 (CIENTO MIL DOLARES AMERICANOS Y 00/100), más costas y costos del proceso.

VI. MEDIOS PROBATORIOS:

Documentales:

a) El contrato de compraventa con lo que **SE ACREDITA,** la compra venta a futuro que no se pudo concretar por la parte demandada y que existe un medio probatorio de la entrega del dinero de compra venta como garantía de una compra a futuro que no se concretó.

b) Vigencia De Poder a nombre de **Blanca Domitila CUEVA FARFAN** en representación de **Ibrahim Andró Díaz CUEVA,** con la que **ACREDITA,** que la señora BLANCA DOMITILA CUEVA FARFAN tenía poder para poder vender cobrar en representación legal de su hijo.

c) Carta notarial con la que **ACREDITA,** el requerimiento del incumplimiento del contrato 1 la devolución de la garantía que se le entrego a la demandada.

d) Acta de conciliación ante el centro de "CONCILIACIÓN FUTUTRO DE LA JUSTICIA", Expediente Nª 008-2021 -CCFJ, con la que **ACREDITA,** el requerimiento del incumplimiento del contrato t la devolución de la garantía que se le entrego a la demandada.

PERICIALES:

- Un informe pericial de la firma de la demandada **BLANCA DOMITILA CUEVA FARFAN,** con la finalidad de que se determine la firma en el

contrato de compra venta a futuro.

PERICIALES:

- Un informe pericial de la firma de la demandada **BLANCA DOMITILA CUEVA FARFAN,** con la finalidad de que se determine la firma en el contrato de compra venta a futuro.

Vil. ANEXOS:

1-A: Copia DNI.

1-B.-copia certificada del contrato del contrato de Compra Venta.

1-C.-copia certificada de copia certificada de carta poder de la demandada Blanca Domitila CUEVA FARFAN.

1-D.-Carta notarial de cumplimiento de pago.

1-E.-cédulas de notificación y por ofrecimiento de pruebas,

POR LO TANTO. -

Solicito a usted señor juez dar trámite a la presente demanda y en su oportunidad declararla fundada.

Arequipa,